

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 4 maart 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 3

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/285 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **RENAUX Projectontwikkeling BV**

Ligging van het perceel: **H. Hartlaan 15, 15A, 17 en 17A**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nrs. 811C en 813B**

Projectnaam: 4 woningen H Hartlaan

Intern dossiernummer: 25/285

ID omgevingsplatform OMV_2025130861

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van twee tweewoonsten, zijnde 4 halfopen woningen, een reliëfwijziging en het aanleggen van verhardingen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	29 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	1 december 2025
Opening openbaar onderzoek	5 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	3 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	24 februari 2026
Uiterste datum beslissing	16 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 24 februari 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (68/2038Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 08/10/1968.
- Verkavelingsvergunning (1965/160/119/69) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 23/02/1966.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

"Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)."

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Boekt-Centrum' en binnen de zone voor residentiële bebouwing (artikel 13) en de zone voor privaat groen (artikel 15).

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1965/160, goedgekeurd op 23 februari 1966. Het betreffen loten 6 en 7.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Boekt-Centrum en de verkaveling.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Boekt-Centrum. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA Boekt-Centrum voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag houdt volgende afwijkingen op de voorschriften in:

- ☐ Volgens de geldende verkaveling kan er één woning in open bebouwing per lot opgericht worden.
- ☐ BPA Boekt-Centrum: artikel 13: 13.2.3: Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers is beperkt tot max. 50 cm boven het gemiddelde peil van de voorliggende weg. In het ontwerp ligt het vloerpeil tussen 98 cm en 110 cm boven de as van de weg.
- ☐ BPA Boekt-Centrum: artikel 15: 15.2: Profielwijzigingen groter dan 0,5 m zijn niet toegelaten. In het ontwerp wordt de eerste 10m van de tuinzone afgegraven.

Archeologie

De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota voor moet worden opgemaakt.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecomunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheeren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 4 december 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

"Ruimtelijke bestemming

Woongebied volgens het gewestplan. Percelen liggen in BPA Boekt 2004 en in een goedgekeurde verkaveling van 23/02/1966.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing);
- Artikel 35. §4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking boscompensatievoorstel

Er werd geen compensatievoorstel bij de aanvraag gevoegd.

In 2025 werd er een kapmachtiging verleend op beide percelen (25-001394).

Een kapmachtiging is niet gelijk aan een ontbossing. Bij een kapmachtiging dient de oppervlakte bos dezelfde te blijven op dezelfde locatie en dienen de stronken van de gekapte bomen behouden te blijven.



De percelen zijn/waren volledig met bos bezet. Het bos op de percelen is ouder dan 22 jaar, waardoor boscompensatieplichtig.



Bespreking omgevingsvergunning

Na onderzoek van het dossier blijkt dat voor het bouwen van de woningen een (gedeeltelijke) ontbossing noodzakelijk is. Bijgevolg is art. 90bis van het Bosdecreet van 1990 van toepassing. Dit betekent dat er bij een aanvraag van een omgevingsvergunning tot ontbossen er een compensatievoorstel (formulier) gevoegd moet worden. Dit voorstel moet ter goedkeuring aan het Agentschap voor Natuur en Bos worden voorgelegd. Zonder goedgekeurd compensatievoorstel kan deze omgevingsvergunning niet verleend worden.

Om de ontbossing correct te kunnen beoordelen moet er een ontbossingsplan bij de aanvraag gevoegd worden. Op dit plan moet de te ontbossen- en de te behouden bosoppervlakte aangeduid worden.

Vermits er bij deze aanvraag van de omgevingsvergunning geen compensatievoorstel noch een volledig ontbossingsplan werd gevoegd, kan het Agentschap voor Natuur en Bos deze aanvraag niet gunstig adviseren.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met:

- volgende direct werkende norm(en):

- Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990;*
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001.*

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies.

Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen."

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 12 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Ruimtelijke bestemming

Woongebied volgens het gewestplan. Percelen liggen in BPA Boekt 2004 en in een goedgekeurde verkaveling van 23/02/1966.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing);

Artikel 35. §4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking boscompensatievoorstel

In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een omgevingsvergunning met referentienummer 2025130861.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1430 m² wenst te ontbossen voor bouwen woningen.

Het bos bestaat uit gemengd bos met inheems loofhout tussen 20 en 80%.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1533 m².

467 m² bos dient behouden te blijven.

Het boscompensatievoorstel wordt aangepast. De bomen die behouden blijven op perceel 813B beschouwen we niet meer als bos.

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. In het kader van art.90bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel bij mail van 9 december 2025.

Op 9 december 2025 meldde de aanvrager akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen.

Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos aangepaste en goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 25-218671.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt. Bespreking aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag betreft het bouwen van 4 halfopen woningen.



Bij elke woning wordt een infiltratievoorziening/wadi voorzien.

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften in woongebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- De wadi's/infiltratievoorzieningen dienen op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie meer informatie als bijlage);*
- De bomen dienen gekapt te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni).*
- Bij het uitvoeren van werken mag het te behouden bos niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot het bos bewaard te worden, er mogen geen materialen in het bos gestapeld worden en de bosbodem mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.*

Het aangepaste en goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990*
 - Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001*
- Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:*
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-218671.*
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1533 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
 - De resterende bosoppervlakte (467 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
 - De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*
 - De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.*

• De bosbehoudsbijdrage van € 13222,12 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 3 december 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 2 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen."

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 5 december 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor alle woningen geldt:

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. Renaux Projectontwikkeling voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project. Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 3 januari 2026. Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2025130861

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Renaux Projectontwikkeling werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	541,96	113,81	655,77
Eindtotaal		541,96	113,81	655,77

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie

van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.”

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties ter zake. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 december 2025 tot 3 januari 2026.

Er werden geen bezwaren ingediend.

Er diende geen beraadslaging te gebeuren.

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het perceel is volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). Er dienden in het kader van de watertoets geen adviezen gevraagd te worden.

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag valt onder de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, welke goedgekeurd werd op 10 februari 2023 en in werking trad op 2 oktober 2023.

Er wordt per woning een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien met hergebruik voor toiletten, buitenkranen en wasmachines. Er wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi en dit per woning met een totale inhoud van 8.232 liter en 35,84 m² infiltratieoppervlakte voor de 4 woningen tezamen.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen. Door de genomen maatregelen, kan er in beginsel zowel voor als na de werken dezelfde hoeveelheid water over het perceel stromen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Natuurtoets

Geplande werken of activiteiten mogen geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken. De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het standstill-principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe. Volgens de zorgplicht moet iedereen zorgdragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden.

Binnen de aanvraag dient een ontbossing te gebeuren voor het bouwen van de vier woningen. Er werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies d.d. 12 december 2025 is voorwaardelijk gunstig (zie hogervermeld advies).

Stikstof

Binnen de toetszone, met een straal van 20 km rondom een SBZ-H (Speciale BeschermingsZone – Habitat), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor de twee tweewoonsten (4 woningen in halfopen verband) kunnen we uitgaan van ongeveer 11.680 vervoersbewegingen per jaar ($4 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 11.680 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woningen op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze twee tweewoonsten, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een 'centraal gebied'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringsstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de H. Hartlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van twee tweewoonsten, zijnde 4 halfopen woningen, een reliëfwijziging en het aanleggen van verhardingen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs H. Hartlaan, een gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in open verband en in mindere mate halfopen verband op vrij ruime percelen. Het karakter van de buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in inplanting, vormgeving en materiaalgebruik.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door bijzonder plan van aanleg ouder dan 15 jaar en een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning ouder dan 15 jaar.

Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd met de zgn. Codextrein (decreet dd. 8/12/2017), kan aan de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, ouder dan 15 jaar, voorbijgegaan worden (met uitzondering van de voorschriften inzake wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden). De afwijkingsmogelijkheid kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van BPA's die een aanvulling vormen op bepaalde gebiedsdaanduidingen (KB28/12/1972) en aanvullende gewestplanvoorschriften opgesomd in artikel 4.4.9/1 van de Codex. Deze afwijkingsmogelijkheid kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de Codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Overeenkomstig artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd met de zgn. Codextrein (decreet 8/12/2017), vormen de verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van de voorschriften in verband met wegenis en openbaar groen, van een verkaveling ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft.

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt het bouwen van twee tweewoonsten, zijnde 4 halfopen woningen, een reliëfwijziging en het aanleggen van verhardingen. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen. Volgens de geldende voorschriften van het BPA Boekt-Centrum zijn meerdere woongelegenheden per pand zijn toegelaten binnen het hoofdgebouw. Per hoofdvolume (tweewoonst) zijn twee grondgebonden woningen in halfopen verband voorzien. De aanvraag is daarom functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag behelst het bouwen van twee tweewoonsten, zijnde 4 halfopen woningen, een reliëfwijziging en het aanleggen van verhardingen.

De grondgebonden woningen worden op 10 m achter de rooilijn ingeplant en op minimaal 3 m ten opzichte van de laterale perceelgrenzen.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m. Op de verdieping is de bouwdiepte 12 m. De halfopen woningen hebben telkens een bouwbreedte van 6 m. De kroonlijsthoogte van de woningen is beperkt ten opzichte van het nulpeil, namelijk 5,92 m. Het hoofdvolume heeft een hellend dak met een plat dak voor de meerdiepte. De dakhelling is beperkt tot 30° zodat de nokhoogte slechts 9,33 m bedraagt ten opzichte van het nulpeil.

De verhardingen worden waterdoorlatend voorzien en zijn in functie van oprit, pad en terras. De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden conform het inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De tuinzones hebben een minimumdiepte van 10 m. Rondom het perceel wordt een draadafsluiting met klimop voorzien met een hoogte van 2 m.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1533 m². Een oppervlakte van 467 m² bos dient behouden te blijven.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voor de 4 eengezinswoningen wordt telkens een inrit/oprit voorzien. Deze oprit zal gebruikt worden om het parkeren op te vangen.

Het parkeren wordt dus op eigen terrein voorzien en niet afgewenteld op het openbaar domein.

Door voorliggende aanvraag wordt de wegcapaciteit niet overschreden.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

De tweewoonst aan de linkerkant wordt opgetrokken in roodgenuanceerde baksteen. De tweewoonst aan de rechterzijde wordt voorzien met een wit-crèmekleurig genuanceerde baksteen. De woningen worden afgedekt met een hellend dak in antracietkleurige pannen. De meerdiepte wordt afgedekt met een plat dak.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart PVC.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen zich integreren in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het bestaande reliëf wordt gewijzigd in functie van de voorziene infiltratievoorziening en door het huidige terreinprofiel. Het terrein is schuin hellend naar achter. Er zal een afgraving gebeuren in spievorm naar achter toe. Het reliëf in de achtertuin wordt behouden in functie van de achterliggende percelen.

Het vloerpeil van de woningen ligt gemiddeld 1 m boven de as van de weg. Dit kan gunstig beoordeeld worden aangezien er anders te veel grond afgegraven dient te worden waardoor de hele waterhuishouding in de omgeving zou kunnen wijzigen.

De reliëfwijziging mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woningen. Voor het overige dient het bestaande maaiveld zoveel mogelijk behouden te blijven. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatend materiaal. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inijk of privacyhinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden, mits rekening te houden met de reliëfwijziging en de hemelwateropvang.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van twee tweewoonsten, zijnde 4 halfopen woningen, een reliëfwijziging en het aanleggen van verhardingen.

Voorwaarden

- De niet-bebouwde en niet-verharde zone dient ingericht te worden conform het bijgevoegde/ingediende inplantingsplan met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
 - **De (waterdoorlatende) verhardingen dienen aangelegd te worden zoals aangeduid op het ingediende inplantingsplan mits de aanleg met een waterdoorlatende onderlaag/fundering.**
 - **De reliëfwijziging mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woningen. Voor het overige dient het bestaande maaiveld zoveel mogelijk behouden te blijven. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.**
 - Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
 - De voorwaarden in het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** d.d. 12 december 2025 moeten strikt worden nageleefd:
 - *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-218671.*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1533 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
 - *De resterende bosoppervlakte (467 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
 - *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*
 - *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.*
 - *De bosbehoudsbijdrage van € 13222,12 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
- Algemene opmerking soortenbesluit:*
Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming

heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** d.d. 4 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** d.d. 2 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** d.d. 5 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** d.d. 3 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder **Fluvius**, **De Watergroep** en de telecommaschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Adrien Renaux namens RENAUX Projectontwikkeling BV gevestigd te Münchenlaan 21 te 2400 Mol, voor het bouwen van twee tweewoonsten, zijnde 4 halfopen woningen, gelegen H. Hartlaan 15, 15A, 17 en 17A en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 811 C en (afd. 3) sectie F 813 B.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:

- De niet-bebouwde en niet-verharde zone dient ingericht te worden conform het bijgevoegde/ingediende inplantingsplan met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
- **De (waterdoorlatende) verhardingen dienen aangelegd te worden zoals aangeduid op het ingediende inplantingsplan mits de aanleg met een waterdoorlatende onderlaag/fundering.**
- **De reliëfwijziging mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woningen. Voor het overige dient het bestaande maaiveld zoveel mogelijk behouden te blijven. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.**
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** d.d. 12 december 2025 moeten strikt worden nageleefd:
 - *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-218671.*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1533 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*

• *De resterende bosoppervlakte (467 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*

• *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*

• *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.*

• *De bosbehoudsbijdrage van € 13222,12 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** d.d. 4 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** d.d. 2 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** d.d. 5 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** d.d. 3 december 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder **Fluvius**, **De Watergroep** en de telecommaatschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroepindiener bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt

2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
(artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 4 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester